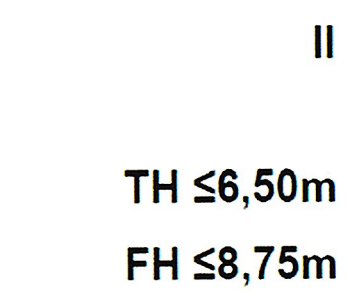
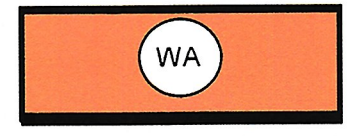


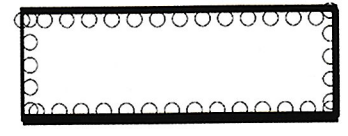
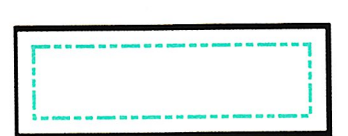
Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 589; BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude, in Einzel- und Doppelbauweise. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. In einem Verfahren nach §13b BauGB sind alle diejenigen Nutzungen auszuschließen, welche nach §4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO iVm. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.
 - Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen.
 - 1.1.2. Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) **0,4**
 - 1.1.3. Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) **0,8**
 - 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.
 - 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
 - Traufhöhen (gelten für alle Dachformen) maximal 6,50 Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Firshöhen (gelten für alle Dachformen) maximal 8,75 Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
 - Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.



- 1.2. Bauweise, Baugrenzen
 - 1.2.1. offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.2.2. Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Abstandsvorschriften der BayBO sind dabei zu beachten.
- 1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.3.1. Flächen für den Straßenverkehr
 - 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie
- 1.4. Fläche für einen öffentlichen Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



- 1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Ortsrandeindeckung
 - Das Planungsgebiet ist zur freien Landschaft hin einzuräumen.
 - Folgende Arten sind zu pflanzen:

Ergrünte Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hornveilchen	(Cornus sanguinea)
Hassel, Haselnuss	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Heiderose	(Rosa canina)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Stachelbeere	(Ribes uva-ursi)
Zweigrüßler Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche, Sommerleiche	(Quercus robur)
Vogeleiche, Süßleiche	(Prunus avium)
 - Darüber hinaus sind sämtliche standortgerechten und heimischen Obstbaumarten zulässig.
 - 1.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{a,ges} \geq 61$ dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der

Anforderungen“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,ges}$ (ermittelt nach E A1 DIN 4109-1:2016-07) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Anforderung gem. DIN 4109-1:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_{a,ges} - 30$

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturfaktor K_{L_a} zu korrigieren. Bei Schlafräumen ab einem maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2016-07 (inkl. Änderung A1 Entwurf vom Januar 2017) von $L_a \geq 58$ dB (A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von $nachts \geq 45$ dB (A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109-1:2016-07 (inkl. Änderung A1 Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109-2016-07-Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bauantrag zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- die maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 3, der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11082-b01, vom 22.05.2019 dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

- 1.7. Sonstige Planzeichen
 - 1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.7.2. Anbauverbotszone entlang der St 2190 gemäß Art. 23 BayStrWG
 - Die Anbauverbotszone entlang der St 2190 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - 1.7.3. Anbaubeschränkungzone entlang der St 2190 gemäß Art. 24 BayStrWG
 - In der Anbaubeschränkungzone entlang der St 2190 bedarf die Bebauung einer Erlaubnis des Staatlichen Bauamts Bamberg.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1. Dächer
 - Es sind sämtliche Dachformen zulässig, welche dem zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Stand der Technik entsprechen. Der Dachüberstand eines Hauses darf am Ortsgang 75cm und an der Traufe 75cm zzgl. Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante; als Dacheindeckung sind Tondachziegel, Betondachsteine, Kupfer- und Titanzinkbleche und Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Beschichtungen, entsprechende Folien) bzw. entsprechender Ausrichtung und Neigung ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2190 von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden.
 - 2.2. Fassadengestaltung
 - Als Materialien für Fassaden ist Putz oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.
 - 2.3. Einfriedungen
 - Zur Einfriedung von Grundstücken zur Straßenverkehrsfläche hin sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 Metern zulässig. Darin ist ein Sockel von max. 0,50m enthalten. Jäger- oder Maschendrahtzäune sind zur Straßenverkehrsfläche hin nicht zulässig. Einfriedungen sind zur Straßenverkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Die Sichtdreiecke in Kreuzungsbereichen sind einzuhalten. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig.
 - 2.4. Regenwassernutzung
 - Der Einbau einer Zisterne ist verpflichtend. Je 100m² Dachfläche und Stellfläche sind 2m³ Zisternenvolumen vorzusehen. Das Zisternwasser kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

- 3. Weitere Planeintragungen
 - Nutzungsschablone:

WA II	0,4	0,8
o	ED	
TH ≤ 6,50m	FH ≤ 8,75m	
 - Flurstücksnummer **515**
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 4. Hinweise
 - 4.1. Straßenbau
 - Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotter- und Schutzschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotter- und Schutzschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
 - 4.2. Energieeinsparung
 - Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.
 - 4.3. Entwässerung
 - Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerungseinrichtungen sind im Trennsystem zu errichten. Die Auflockerung, Entsiegelung und Gestaltung befestigter Flächen ist so zu handhaben, dass ein Großteil des Niederschlagswassers ungehindert versickern kann. Niederschlagswasser ist vorwiegend als Brauchwasser oder in Zisternen zur Bewässerung zu verwenden.
 - 4.4. Denkmalschutz
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Auf Art 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
 - 4.5. Bodenversiegelung
 - Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
 - 4.6. Immissionsschutz
 - Nachstehend werden die Isophonenkarten aus dem schalltechnischen Gutachten aufgeführt. Bei Planung und Ausführung von Gebäuden sind die ermittelten Werte zwingend zu beachten.



5. Verfahrensmerkmale

5.1. Änderungsbeschluss
 Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 12.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung und Erweiterung des wirksamen Bebauungsplanes „Straßgiech“ für ein Allgemeines Wohngebiet. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß §13b BauGB durchgeführt. Demnach ist das Verfahren einem beschleunigten Verfahren gleichgestellt, weshalb gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

5.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung
 Zu dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Straßgiech“ in der Fassung vom 25.06.2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.08.2019 beteiligt.

5.3. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Straßgiech“ in der Fassung vom 25.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.

5.4. Satzungsbeschluss
 Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 01.10.2019 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Straßgiech“ in der Fassung vom 01.10.2019 als Satzung beschlossen.

Scheßlitz, den 06.10.19
 Roland Kauper
 1. Bürgermeister

Scheßlitz, den 06.10.19
 Roland Kauper
 1. Bürgermeister

5.5. Ausgefertigt
 Scheßlitz, den 15.06.20
 Roland Kauper
 1. Bürgermeister

5.6. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am 26.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Straßgiech“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Scheßlitz, den 15.06.20
 Roland Kauper
 1. Bürgermeister

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.87.01
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Straßgiech“ Stadt Scheßlitz – Verfahren gem. §13b BauGB	
Planerstellung:	01. Oktober 2019 <i>Endfassung</i>
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	
	Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – www.ivs-kronach.de
bearb./gez.:	se / se
Ort, Datum:	Kronach, im September 2019